



ГОРОД КУРСК
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КУРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ
РЕШЕНИЕ

08.04.2014 г. № 123-5-ОС

Об утверждении муниципальной
адресной программы «Развитие
застроенных территорий в
городе Курске»

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Администрации города Курска от 2 ноября 2009 года № 2775 «О развитии застроенных территорий» Курское городское Собрание РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемую муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий в городе Курске».
2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председательствующий
на заседании

О.М. Германова

г. Курск

«10» апреля 2014 г.

Утверждена решением
Курского городского Собрания
от 8 апреля 2014 г. № 123-5-ОС

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ АДРЕСНАЯ ПРОГРАММА
«РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В ГОРОДЕ КУРСКЕ»**

**ПАСПОРТ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ
«РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В ГОРОДЕ КУРСКЕ»**

Наименование Программы	Муниципальная адресная программа «Развитие застроенных территорий в городе Курске»
Основание для разработки Программы	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»; Устава города Курска от 12 апреля 2007 г. N 332-3-РС; корректура Генерального плана города Курска, утвержденная решением Курского городского Собрания от 15.05.2008 №43-4-ОС, правила землепользования и застройки МО «Город Курск», утвержденные решением Курского городского Собрания от 23.10.2008 №388-3-РС; проект планировки центральной части города Курска, утвержденный постановлением Администрации города Курска от 18.10.2013 №3628; постановление главы Администрации города Курска от 2.11.2009 г. № 2775 «О развитии застроенных территорий».
Заказчик Программы	Администрация города Курска
Основной разработчик Программы	Комитет архитектуры и градостроительства города Курска

Исполнители основных мероприятий Программы	Комитет архитектуры и градостроительства города Курска; Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска; Управление по учету и распределения жилья города Курска; Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска; Организации жилищного строительства, коммунальной инфраструктуры, профессиональные участники рынка недвижимости
Цели и задачи Программы	Основная цель Программы - ликвидация жилищного фонда, не соответствующего стандартам качества и не обеспечивающего комфортные условия проживания. Реализация положений генерального плана города Курска и проекта планировки центральной части города Курска. Основными задачами Программы являются: - оптимальное развитие застроенных территорий путём сноса или реконструкции ветхих и аварийных жилых домов и жилых домов, несоответствующих градостроительному регламенту, строительства новых объектов жилищного фонда; - переселение граждан, проживающих в жилищном фонде, подлежащем сносу, и обеспечение их благоустроенным жильем за счет средств инвесторов- застройщиков; - создание условий для обеспечения территорий застройки объектами социального и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры
Объемы и источники финансирования Программы	основным источником финансирования сноса многоквартирных домов и переселения проживающих в них граждан являются средства инвесторов-застройщиков, заключивших в установленном порядке договор о развитии застроенных территорий

Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	Реализация Программы должна обеспечить достижение следующих результатов: - улучшение социальных и экономических параметров жилищного фонда в городе Курске; - повышение эффективности использования застроенных территорий в городе Курске, занятых домами, признанными аварийными и подлежащими сносу, реконструкции или не отвечающими современным требованиям к качеству проживания; - улучшение жилищных условий жителей города проживающих в многоквартирных жилых домах, имеющих 50% износа и не соответствующих санитарно-техническим требованиям; - улучшение внешнего облика города Курска, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, повышение инвестиционной привлекательности города; - снижение затрат на содержание и ремонт жилищного фонда в городе Курске, повышение эксплуатационных характеристик жилья; - совершенствование механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земель для жилищного строительства.
Контроль за исполнением Программы	Администрация города Курска

1. ВВЕДЕНИЕ.

СОДЕРЖАНИЕ ПРОБЛЕМЫ И ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ЕЕ РЕШЕНИЯ ПРОГРАММНЫМИ МЕТОДАМИ

В настоящее время суммарная площадь ветхого жилищного фонда в городе Курске (далее - город), составляет около 112 тыс. кв. м. (число ветхих домов - 286, проживающих в них человек – 5210).

Наибольшая доля ветхого жилищного фонда - это малоэтажные (до 3 этажей) жилые дома, в которых граждане проживают в том числе и на условиях социального найма и которые являются муниципальной собственностью.

Проживание граждан в ветхом жилищном фонде постоянно сопряжено с риском возникновения чрезвычайных ситуаций. Кроме того, ветхие строения ухудшают внешний облик и благоустройство города, сдерживают развитие инженерной и социальной инфраструктур, снижают инвестиционную привлекательность города.

Наибольшая доля ветхого жилищного фонда расположена в центральной части города Курска. Проблема реконструкции таких домов усложняется не столько моральным и физическим износом конструкций дома, сколько состоянием внутренних инженерных сетей, нормативные сроки эксплуатации которых исчерпаны.

Переселение граждан из ветхого жилья из-за отсутствия свободных жилых помещений в городе происходит очень медленно. Проживающие в ветхих и непригодных для проживания домах граждане не в состоянии самостоятельно приобрести жилье.

Дефицит средств в бюджетах всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда приводит к его старению и обветшанию. Из года в год в городе увеличивается подлежащий сносу ветхий жилищный фонд.

Также программа направлена на обеспечение реализации проекта планировки Центральной части города Курска, корректуры Генерального плана города Курска.

18 декабря 2006 года принят Федеральный закон N 232-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон), в котором органам местного самоуправления рекомендовано с 2007 года организовать работу по проведению аукционов по развитию застроенных территорий, то есть территорий, на которых расположены аварийные дома и дома, снос и реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ.

В программе сформирован адресный перечень площадок перспективного строительства и перечни домов, расположенных на территориях предполагаемой застройки (приложение). В процессе реализации программы данный перечень может корректироваться. Конкретный перечень домов, требующих реконструкции или сноса в зависимости от состояния каждого объекта, будет определён на стадии принятия решения о развитии застроенной территории. Дома, являющиеся вновь выявленными памятниками культуры, подлежат дополнительному изучению на предмет их сохранения или вывода из списка вновь выявленных памятников в установленном порядке.

Исходя из требований Правил землепользования и застройки МО «Город Курск», утвержденных решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 г. № 388-З-РС, в рамках настоящей Программы, после переселения граждан из жилищного фонда, расположенного на территориях, подлежащих развитию, возможно построить около 100,0 тыс. кв. м жилья.

Основным источником финансирования сноса и реконструкции жилищного фонда будут являться средства инвесторов-застройщиков.

Таким образом, для города Курска проблема ликвидации жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания, а также старого, морально устаревшего, с обеспечением переселения граждан в благоустроенное жилье,

отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, является острой, ее решение требует программного подхода.

2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

Основная цель Программы - ликвидация жилищного фонда, не соответствующего стандартам качества и не обеспечивающего комфортные условия проживания, корректура Генерального плана города Курска, проекта планировки центральной части города Курска.

Принципиально важной задачей в городе остается значительное увеличение объемов строительства объектов жилищного фонда. В этих целях необходимо привлечение инвесторов-застройщиков с целью сноса многоквартирных жилых домов, предусматривающего переселение граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах, имеющих более 50% износа и не соответствующих санитарно-техническим требованиям, в благоустроенное жилье, отвечающее современным требованиям, при этом создаются комфортные условия для проживания, обеспечивается строительство, реконструкция домов, развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры.

В рамках реализации программы должны быть решены основные задачи:

- оптимальное развитие застроенных территорий путём сноса или реконструкции ветхих и аварийных жилых домов и жилых домов, несоответствующих градостроительному регламенту, строительства новых объектов жилищного фонда;
- переселение граждан, проживающих в жилищном фонде, подлежащем сносу, и обеспечение их благоустроенным жильем за счет средств инвесторов-застройщиков;
- создание условий для обеспечения территорий застройки объектами социального и коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры.

3. СРОКИ И ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Программа предусматривает выполнение комплекса мероприятий, которые должны быть проведены в течение 2014 - 2016 годов. Реализация программы проводится поэтапно.

В течение первого этапа, рассчитанного на 2014 год, должны быть созданы необходимые организационные, нормативно-методические и правовые условия для обеспечения реализации основных задач программы.

Мероприятиями программы предусматриваются выявление и оформление в установленном порядке перечня домов и помещений, потребительские

качества и уровень благоустройства которых не могут быть восстановлены или восстановление которых экономически нецелесообразно по причине превышения затрат над стоимостью нового строительства.

Исходя из этого, на основе имеющейся нормативно-методической базы должны быть проведены обследование и уточнение объема ветхого жилья и, соответственно, численности проживающих в нем семей и граждан.

В соответствии с федеральным законом решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные дома, снос или реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, в т.ч. здания постройки до 1917 года включительно; здания, не соответствующие установленным санитарным и техническим правилам и нормам; здания, не соответствующие требованиям доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения; здания, не соответствующие требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений.

Второй этап программы (2015 - 2016 годы) направлен на реализацию программных задач по переселению граждан и ликвидации ветхого жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания.

В указанные программой сроки планируется полное и комплексное переселение граждан из жилищного фонда, расположенного на застроенных территориях, планируемых к развитию, инвесторами-застройщиками, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории.

4. СИСТЕМА ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

Мероприятия, которые будут реализовываться в рамках задач, поставленных в адресной Программе, включают в себя:

1) Сбор информации, необходимой для принятия решений о развитии застроенных территорий, в том числе состав мероприятия:

- сбор данных технической инвентаризации многоквартирных домов и других объектов недвижимого имущества, к ним относящихся, сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество;

- предоставление структурными отраслевыми органами Администрации города Курска информации, необходимой для принятия решения о развитии застроенных территорий.

2) Обобщение информации и подготовка проектов правовых актов Администрации города о развитии застроенных территорий.

3) Определение начальной цены предметов аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий

4) Подготовка аукционной документации и проектов нормативных правовых актов Администрации города Курска о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

5) Организация и проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий, заключение таких договоров с победителями аукционов.

6) Расселение многоквартирных домов в рамках договоров о развитии застроенной территории для последующего сноса, в том числе состав мероприятия:

- передача в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных в многоквартирных домах;

- приобретение прав на жилые помещения в многоквартирных домах в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

7) Снос расселенных многоквартирных домов, подлежащих сносу, в том числе состав мероприятия:

- выполнение подрядных работ по сносу многоквартирных домов;
- подготовка документов, подтверждающих факт сноса многоквартирных домов, подлежащих сносу, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

5. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОГРАММЫ

Основным и единственным источником сноса и расселения многоквартирных жилых домов в соответствии с Перечнем являются средства инвесторов-застройщиков, заключивших в установленном порядке договоры о развитии застроенных территорий.

6. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Реализацию программы осуществляют отраслевые органы Администрации города Курска, строительные организации и инвесторы (застройщики).

Основные исполнители программы осуществляют организацию и обеспечивают выполнение в полном объеме предусмотренных программных мероприятий. Исполнители мероприятий несут ответственность за своевременное и качественное их выполнение.

Решение о внесении изменений в Программу, о прекращении её реализации принимается Курским городским Собранием на основании вносимых Администрацией города Курска предложений.

Программа считается завершённой после выполнения системы программных мероприятий в полном объёме.

7. ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ПРОГРАММЫ

В данной Программе сформирован Перечень многоквартирных домов, планируемых к сносу и расселению в целях развития застроенных территорий города Курска, включающий:

многоквартирные жилые дома барачного типа, имеющие более 50% износа, не соответствующие санитарно-техническим требованиям и расположенные на территориях с установленным градостроительным регламентом в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Курске, утвержденными решением Курского городского Собрания от 23.10.2008 №388-ЗРС;

территории, определенные под развитие проектом планировки Центральной части города Курска;

вблизи территории, закрепленной под развитие, в настоящее время ведется жилищное строительство с частичной прокладкой новых сетей и реконструкцией объектов инженерной инфраструктуры;

жилых помещений, расположенных на территории, рекомендованной к развитию, находится в муниципальной собственности;

территория, рекомендованная к развитию, большей части обеспечена объектами инженерной инфраструктуры;

- здания, не соответствующие установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

с учетом утвержденной документации по планировке территории, частью которой может являться территория, в отношении которой планируется развитие. При планировании территории, подлежащей развитию, учитываются комплексное развитие более крупной территории, частью которой является территория, в отношении которой принимается решение о развитии, а также показатели ранее утвержденного проекта планировки территории. Развитие объектов социальной, инженерной, коммунальной, бытовой и транспортной инфраструктуры предусматривается с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории;

- здания, не соответствующие требованиям доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- здания, не соответствующие требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений.

При реализации Программы в Перечень могут быть внесены изменения.

8. ОПИСАНИЕ ОЖИДАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ РЕАЛИЗАЦИИ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ И ЦЕЛЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ - ИЗМЕРЯЕМЫЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ЗАДАЧ И ХОДА РЕАЛИЗАЦИИ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ

Выполнение мероприятий, намеченных адресной Программой, позволит:

- повысить эффективность использования территорий в границах муниципального образования «Город Курск», на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции или не соответствующие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности;

- повысить качество жизни населения муниципального образования «Город Курск» и создать градостроительными средствами условия для обеспечения социальных гарантий, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Курск», гражданам, включая инвалидов и другие маломобильные группы населения города Курска (отселение граждан из жилищного фонда, не соответствующего установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности);

- улучшить социальные и экономические параметры жилищного фонда города Курска (ликвидация жилищного фонда, не соответствующего установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, включая требования энергетической эффективности; ликвидация объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту);

- осуществить реконструкцию и развитие инженерной, социальной, коммунально-бытовой инфраструктур в городе Курске;

- снизить затраты на содержание и ремонт жилищного фонда в городе Курске, повысить эксплуатационные характеристики жилья.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ПРОГРАММОЙ И КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ ЕЁ РЕАЛИЗАЦИИ

Отраслевые органы Администрации города Курска, строительные организации и инвесторы (застройщики) организуют выполнение Программы.

Контроль за реализацией Программы осуществляет комитет архитектуры и градостроительства города Курска.

10. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Успешная реализация программы к 2016 году позволит обеспечить:

- улучшение жилищных условий жителей города Курска;
- повышение качества коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания;
- улучшение архитектурного облика центральной части города Курска.

Приложение
к муниципальной адресной программе
«Развитие застроенных территорий
в городе Курске», утвержденной
решением Курского городского Собрания
от 8 апреля 2014 г. № 123-5-ОС

**АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
ПЛОЩАДОК ПЕРСПЕКТИВНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В ГОРОДЕ КУРСКЕ**

№ п/п	Местоположение территории	Ориентировочная площадь земельного участка (кв.м)
1	ул. К. Зеленко, 30, 30а, 32 – ул. Володарского, 54	4400
2	ул. Мирная, 12, 14, 16, 18	9000
3	пер. Новый Ахтырский, 4, 6, 8, 10, 12, 12а	9200
4	пер. Новый Ахтырский, 3, 5, 5а, 7, 9, 9а	3900
5	ул. 1-я Пушкарная, 7, 9, 11, 13, 19, пер. Межевой, 4, 6, 8, 10, 12	6500
6	ул. Межевая, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 26а, ул. Красный Октябрь, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 24а, 26, 30, 32, 34, пер. Межевой, 3, 5, 7, 9, 17, 19, 25, 27, 29, 33, 35	31500
7	ул. 1-я Пушкарная, 36, 38, 40, 40а, 42, 44, ул. Красный Октябрь, 42, 44, 46, пер. Южный, 1, 3, 5, 7	11500
8	ул. Семеновская, 90, 92, 94, 98	4300
9	ул. Семеновская, 57, 57в, 59, 59а, 61, 63, 65, 65б, ул. Ватутина, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 45а, ул. Димитрова, 50	9300
10	ул. Димитрова, 28, 30, 32, 32а, ул. Золотая, 27, 29, 31, ул. Семеновская, 35, 37	8700
11	ул. Димитрова, 18, 22, 22а, 24, 26, 26а, ул. Золотая, 26, 28, 30, ул. Семеновская, 31	7500
12	ул. Павлуновского, 49, 51, 53, ул. Большевигов, 76, 78, 80, 82	5300
	Итого:	111100

Примечание: в соответствии с Градостроительным кодексом РФ развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.